

گزارش حسابرس مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

بأنضمام

صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



گزارش حسابرسی مستقل

به مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گزارش حسابرسی صورت های مالی

اظهاری نظر

۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۳ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است. به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، صورت خالص دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳، صورت سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهارنظر

۲) حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق رفتار حرفه ای حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهارنظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳) مسئولیت تهیه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مشترک سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، برعهده مدیر صندوق است.

در تهیه صورت های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

۴) اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی بااهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

• در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

خطرهای تحریف بااهمیت صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.

مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.

• بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت باز بماند.

گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت های مالی، به گونه ای در صورت های مالی منعکس شده اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.

- افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعف های بااهمیت کنترل های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می شود.
 - به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثر گذار باشد، و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن ساز مربوطه به اطلاع آن ها می رسد.
- همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات و مقررات ناظر بر فعالیت صندوق های سرمایه گذاری مشترک، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق را گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

(۵) موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و همچنین اطلاعیه و بخشنامه های صادره سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر است:

(۵-۱) مفاد ماده ۳۴ اساسنامه مبنی بر انتشار آگهی دعوت به مجمع حداقل ده روز قبل از مجمع در خصوص مجمع ۱۴۰۳/۰۱/۲۱.

(۵-۲) مفاد ماده ۴۳ اساسنامه مبنی بر تهیه و انتشار صورت های مالی و گزارش عملکرد حداکثر ۲۰ روز پس از پایان دوره در خصوص صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ و ۱۴۰۳/۰۶/۳۱.

(۵-۳) مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۴ مبنی بر لزوم انعقاد قرارداد رسمی با بانک ها و موسسات مالی و اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی به منظور دریافت سود با نرخ ترجیحی.

(۵-۴) مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۲۱ سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص ایجاد زیر ساخت های لازم به منظور پرداخت الکترونیکی و انجام کلیه پرداخت های صندوق به صورت الکترونیکی و کسر ۲۵٪ از کارمزد مدیر.

(۶) محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)، ارزش آماری قیمت های صدور و ابطال واحد های سرمایه گذاری به صورت نمونه ای مورد بررسی قرار گرفته و مورد قابل ذکری مشاهده نشده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

۷) اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی صندوق در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امید نامه صندوق و روش های مربوط به ثبت حساب ها و جمع آوری مدارک و مستندات مربوطه، به صورت نمونه ای مورد بررسی قرار گرفته است، به استثناء موارد مندرج در بند ۵ فوق، به مواردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه های کنترل داخلی باشد، برخورد نگردیده است.

۸) گزارش فعالیت مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.

۹) در راستای ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ سازمان بورس اوراق بهادار تاییدیه های دریافتی و بررسی های صورت گرفته، این مؤسسه به موردی حاکی از تضمین یا توثیق هرگونه محدودیت نسبت به دارایی ها به نفع سایر اشخاص برخورد نکرده است.

۲۹ آبان ۱۴۰۳

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

ارقام نگر آریا (حسابداران رسمی)

ابوالفضل رضائی

شماره عضویت: ۹۰۱۸۴۷

سید محمد طباطبائی

شماره عضویت: ۸۸۱۶۲۵



تاریخ: _____
شماره: _____
موضوع: _____



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۳۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

با سلام و احترام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود درخصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

شماره صفحه

۲

صورت سود و زیان

۳

خالص دارایی ها

۴

صورت گردش خالص دارایی ها

۵

صورت جریان نقدی

۶-۱۹

یادداشت های توضیحی:

مدارک و اطلاعات موجود درخصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

این صورت های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق های سرمایه گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن بر این باور است که این صورت های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیتهای موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می توان پیش بینی نمود، می باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت های مالی افشاء گردیده اند.

صورت های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۷ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شهبان	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی	



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	ریال
درآمدهای عملیاتی:	
سود فروش اوراق بهادار	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶
سود سپرده بانکی	۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰
جمع درآمدها	۳۵۲,۰۵۳,۱۴۴,۰۸۶
هزینه های عملیاتی	
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۳۹,۳۵۷,۵۱۷,۳۵۳)
سایر هزینه های عملیاتی	(۱۴,۷۶۷,۶۲۱,۹۱۱)
جمع هزینه های عملیاتی	(۵۴,۱۲۵,۱۳۹,۲۶۴)
سود خالص	۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲
سود هر واحد سرمایه گذاری	۵۹۶

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت گردش خالص دارایی ها

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت	
ریال	ریال		دارایی ها:
.	۱,۷۴۹,۴۵۲,۷۵۸,۶۵۸	۱۱	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
.	۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸	۱۲	سایر دارایی ها
.	۳,۳۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳	سایر سرمایه گذاری ها
.	۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲	۱۴	دریافتنی های تجاری
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۱۵	موجودی نقد
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۵,۳۳۷,۷۲۵,۵۳۷,۵۳۵		جمع دارایی ها
			بدهی ها:
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۳۹,۷۹۷,۵۹۲,۷۱۳	۱۶	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۳۹,۷۹۷,۵۹۲,۷۱۳		جمع بدهی ها
(۶۰,۰۰۰)	۵,۲۹۷,۹۲۷,۹۴۴,۸۲۲	۱۷	خالص دارایی ها
-	۱۰,۵۹۶		خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

امضا	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	شهاب الدین شمس	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر صندوق
	محمدعلی جلالی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی صندوق



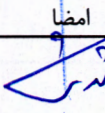
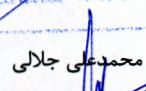
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت گردش خالص دارایی ها

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	
ریال		
(۶۰,۰۰۰)	.	مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۳:
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	آورده دارندگان واحدهای ممتاز
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	.	سود خالص
۵,۲۹۷,۹۲۷,۹۴۴,۸۲۲	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

امضا	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	شهاب الدین شمس شماره ثبت: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر صندوق
	محمد علی جلالی	مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی صندوق



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	یادداشت	
ریال		
(۴,۷۷۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)	۱۸	جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی: نقد حاصل از عملیات
(۴,۷۷۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری: جریان خالص خروج نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی: جریان های نقدی حاصل از انتشار واحدهای عادی و ممتاز سرمایه گذاری
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۲۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)		خالص افزایش در موجودی نقد
۲۵۰,۰۰۰,۱۴۴۰,۰۰۰		مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷		مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱-تاریخچه و فعالیت

۱-۱-تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن که از نوع صندوق های املاک و مستغلات محسوب می شود، در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ تحت شماره ۵۷۰۵۳ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ تحت شماره ۱۲۲۵۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و به ثبت رسیده است.

مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۴ اساسنامه به مدت ۵ سال شمسی است و طبق نامه شماره ۱۲۲/۱۵۳۱۶۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز فعالیت تا تاریخ ۱۴۰۷/۱۲/۰۷ صندوق دریافت شده است. مرکز اصلی صندوق در تهران-سعادت آباد-کوچه عرفان-خیابان معارف-پلاک ۱۳ طبقه ۵ واحد جنوبی واقع شده است.

۱-۱-۱-دوره گزارشگری:

با توجه به اینکه صندوق در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ نزد مرجع ثبت شرکت ها ثبت گردیده است صورت سود(زیان) و صورت گردش خالص دارایی ها و صورت جریان نقدی فاقد اقلام مقایسه ای می باشد.

۱-۲-موضوع فعالیت صندوق

هدف از تشکیل این صندوق، جمع آوری سرمایه از سرمایه گذاران و تشکیل سبدی از دارایی های غیرمنقول با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و... با هدف اجاره و یا فروش املاک خریداری شده و کسب درآمد از محل اجاره و یا اختلاف قیمت خرید و فروش است و بطور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱-۲-۱-فعالیت اصلی

اجاره دادن دارایی های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن، فروش دارایی های غیر منقول، سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان و سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های گروه انبوه سازی و املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس.

۱-۲-۲-فعالیت فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی، سرمایه گذاری در واحدهای سرمایه گذاری صندوق های سرمایه گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت، سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی و دریافت تسهیلات.

۱-۳-سال مالی صندوق

سال مالی صندوق از ابتدای فروردین ماه هر سال تا پایان اسفند ماه همان سال است.

۱-۴-اطلاع رسانی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن مطابق با ماده ۶۸ اساسنامه در تارنمای صندوق سرمایه گذاری به آدرس maskanamfund.ir درج گردیده است.

۲- ارکان صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن که از این به بعد صندوق نامیده می شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

۲-۱- مجمع صندوق

از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می شود و با حضور دارندگان حداقل نصف به علاوه یک از کل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز دارای حق رای صندوق رسمیت می یابد، دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه گذاری ممتاز، از یک حق رأی در مجمع برخوردارند. اختیارات مجمع در اساسنامه ذکر شده است که مهم ترین آنها عبارتند از: تصمیم گیری راجع به تغییر سایر ارکان صندوق، تصویب صورت های مالی و تصمیم گیری راجع به انحلال صندوق.

در تاریخ صورت خالص دارایی ها دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند شامل اشخاص زیر هستند:

نام دارندگان واحدهای ممتاز	تعداد واحد	درصد
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۲۰.۰۰۰.۰۰۰	۸۰٪
شرکت سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰٪
	۲۵.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰٪

۲-۲- مدیر صندوق، مدیر بهره برداری و بازارگردان و متعهد پذیره نویس صندوق

مدیر، مدیر بهره برداری و بازارگردان صندوق، شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) می باشد که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۶ و با شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان عرفان، شماره ۱۳.

۲-۳- متولی صندوق

متولی صندوق؛ موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۲۹ به شماره ثبت ۱۳۹۱۹ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۲۵۰۶۹ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران بلوار آفریقا، خیابان عاطفی غربی، برج صبا، پلاک ۱۵۲ طبقه ۱۲ واحد ۱۲۳.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲-۴- حسابرس صندوق

حسابرس صندوق؛ موسسه حسابرسی ارقام نگر که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۴/۰۸ به شماره ثبت ۱۴۰۸۶ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۳۰۰۵۴ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران بهجت آباد خیابان لارستان، خیابان شهید حمید صدر، پلاک ۳۵ واحد شماره ۱۰.

۳-۱- اهمیت رویه های حسابداری

۳-۱-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۲-۲-۱- درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۳-۲-۳-۱- سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود.

۳-۲-۲- سرهانیه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری می شود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۳-۲-۲ شناسایی می شود. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه می شود.

۳-۳- سایر سرمایه گذاری ها

۳-۳-۱- اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ می شود.

۳-۴- سایر دارائی ها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

هزینه های صندوق شامل هزینه های تأسیس، برگزاری مجامع، نرم افزار و ... بعنوان سایر دارائی ها شناسایی و متناسب با تحقق هزینه ها به صورت روزانه هزینه می شود.

۴-۳-۳- زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۴- هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل پیش بینی شده است به شرح جدول زیر می باشد:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های تأسیس	حداکثر تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۵ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق، که حداکثر ۱۵۰۰ و حداکثر ۲۰۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۱۵۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال
کارمزد تصفیه برای مدیر	معادل ۰.۱ درصد خالص ارزش روز دارایی های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها سالانه تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری صندوق	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه
کارمزد متعهد پذیرنده نویسنده	۱ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرنده نویسنده آن را برعهده بگیرد

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴-۱- با توجه به صدور مجوز فعالیت صندوق از سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰، هزینه های صندوق از تاریخ مزبور در دفاتر شناسایی شده است.

۵-وضعیت مالیاتی

طبق قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی در راستای تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهار قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) و به استناد تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم تمامی درآمدهای صندوق سرمایه گذاری در چارچوب این قانون و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه گذاری در اوراق بهادار موضوع بند ۲۴ ماده یک قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق یا درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آن ها، از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۴۰۰ معاف می باشد و از بابت نقل و انتقال آن ها و صدور و ابطال اوراق بهادار یاد شده مالیاتی مطالبه نخواهد شد. از طرفی طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۱۷۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۸ سازمان امور مالیاتی، درآمدهای ناشی از تعدیل ارزش سرمایه گذاری های موضوع تبصره ۱ ماده ۱۴۳ قانون مکرر مالیات های مستقیم توسط صندوق های سرمایه گذاری تعدیل کارمزد کارگزاری ناشی از کاهش کارمزد دریافتی توسط کارگزاران، سود سهام ناشی از تفاوت بین ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سهام تحقق یافته و پرداخت نشده و درآمد ناشی از تفاوت بین ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت، با توجه به اینکه ناشی از سرمایه گذاری در چارچوب قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید می باشد، با رعایت مقررات مربوطه مشمول معافیت تبصره ۱ ماده ۱۴۳ قانون مکرر مالیات های مستقیم خواهد بود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۶- سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
	ریال
	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶
	<u>۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶</u>

بابت فروش ۱۳.۶۶۹ سهم شرکت امتیاز تسهیلات مسکن ۱۴۰۳

۶-۱

۶-۱- سود فروش اوراق بهادار به شرح ذیل می باشد :

بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام
۱۶,۷۶۰,۰۵۸,۹۶۷	(۱۶,۴۱۳,۲۱۹,۳۳۰)	(۱۰,۰۵۵,۹۶۱)	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶
۱۶,۷۶۰,۰۵۸,۹۶۷	(۱۶,۴۱۳,۲۱۹,۳۳۰)	(۱۰,۰۵۵,۹۶۱)	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۳

۷- سود سپرده های بانکی

یادداشت	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
	ریال
	۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰
	<u>۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰</u>

سود سپرده بانکی

۷-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد :

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
			ریال
بانک مسکن	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۷,۲۴۶,۱۹۳,۲۴۷
بانک تجارت	کوتاه مدت	۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۱۵۵,۴۹۱,۶۷۴
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۳۱۵,۰۸۱,۹۶۷,۱۴۴
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۱۹,۲۳۲,۷۰۴,۸۵۱
بانک صادرات	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۶/۰۶	۳,۴۹۴
			<u>۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰</u>

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۸- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	کارمزد مدیر
۱۷,۵۸۰,۲۵۶,۶۰۲	کارمزد مدیر بهره برداری
۶۷۹,۴۱۱,۶۵۶	کارمزد حسابر
۶۸۳,۰۶۰,۰۰۰	کارمزد متولی
۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	کارمزد بازارگردان
۲,۸۳۴,۵۳۲,۵۴۳	کارمزد متعهد پذیره نویس
۳۹,۳۵۷,۵۱۷,۳۵۲	

۹- سایر هزینه های عملیاتی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	هزینه استهلاک
۱,۷۷۱,۱۲۸,۵۳۳	هزینه نرم افزار
۱,۴۶۶,۳۷۹,۹۰۴	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۵۸۷,۷۷۲,۷۸۴	هزینه تصفیه
۲۰۵,۸۸۲,۲۳۶	هزینه تاسیس
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	هزینه معاملات ملک
۴۱,۱۷۶,۴۲۲	هزینه برگزاری مجامع
۳,۰۴۰,۶۹۰	کارمزد بانکی
۱۴,۷۶۷,۶۲۱,۹۱۱	

۱۰- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۵۹۶	سود هر واحد سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۱- سرمایه گذاری در املاک

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
زمین	ساختمان	جمع
ریال	ریال	ریال
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۷۹,۸۵۶,۶۳۲,۵۸۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۷۹,۸۵۶,۶۳۲,۵۸۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۱۰,۵۲۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۰,۵۲۷,۲۴۱,۳۴۲
.	۱۰,۵۲۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۰,۵۲۷,۲۴۱,۳۴۲
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۶۹,۳۰۹,۳۹۱,۲۳۹	۱,۷۴۹,۴۵۲,۷۵۸,۶۵۸

بهای تمام شده:

خرید ملک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:

استهلاک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱-۱- ساختمان صندوق مبلغ ۱/۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای شامل آتش سوزی ، ساقه ، انفجار ، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

۱-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه گردیده است.

۱-۳- املاک صندوق در مهرماه ۱۴۰۳ توسط هیات کارشناسان رسمی ارزیابی شده و املاک و مذکور به مبلغ ۲/۰۸۷/۰۰۰ میلیون ریال ارزش گذاری شده است.

۱۲- سایر دارایی ها

۱۴۰۳/۰۶/۳۱			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
.	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۰۵,۸۸۲,۲۳۶)	۲۹۴,۱۱۷,۷۶۴
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۴۱,۱۷۶,۴۲۲)	۵۸,۸۲۳,۵۷۸
.	۳,۱۲۶,۸۸۵,۲۴۶	(۱,۲۸۷,۵۴۰,۸۲۸)	۱,۸۳۹,۳۴۴,۴۱۸
.	۶,۱۸۳,۳۰۷,۳۲۵	(۱,۴۶۶,۳۷۹,۹۰۴)	۴,۷۱۶,۹۲۷,۴۲۱
.	۴۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۸۳۴,۵۳۲,۵۴۳)	۴۴,۶۶۵,۴۶۷,۴۵۷
.	۵۷,۴۱۰,۱۹۲,۵۷۱	(۵,۸۳۵,۵۱۱,۹۳۳)	۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸

هزینه تاسیس

هزینه برگزاری مجامع

هزینه نرم افزار

مخارج عملیاتی

متعهد پذیره نویسی

۱۳- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	ریال
۱۳-۱	۳,۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳-۲	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۳,۳۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

سپرده های بلندمدت بانکی

سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۱۳-۱- سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱				
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		درصد	ریال	
۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۴۰۴/۰۲/۳۰	۲۲/۵	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶/۲۰
۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۲۲/۵	۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴/۸۹
			۳,۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۱/۰۹

۱۳-۲- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۹۴
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۹۴

ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۴- دریافتنی های تجاری

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	ریال
۱۴-۱ سود سپرده های بلندمدت بانکی	۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲
	۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲

۱۴-۱- سود سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	ریال
بانک تجارت-بلندمدت ۰۴۷۹۶۰۲۶۹۸۷۹۷	۲,۷۹۵,۰۸۱,۹۰۵
بانک تجارت - بلندمدت ۰۴۷۹۶۰۲۹۹۹۴۵۰	۲۴۳,۱۷۲,۰۶۷
	۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲

۱۵- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
۱۵-۱ سپرده های بانکی	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

۱۵-۱- سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		تاریخ سپرده گذاری	نوع سپرده	
درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ			
	ریال		ریال			
۱۰۰	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۰	۷۷۴,۰۰۰	مختلف	قرض الحسنه	بانک مسکن
۰	۴۴۰,۰۰۰	۰	۱۰۱,۱۴۴,۳۹۶	مختلف	کوتاه مدت	بانک مسکن
۰	۰	۱	۷۹,۸۲۴,۰۹۷,۳۷۷	مختلف	کوتاه مدت	تجارت
۰	۰	۳	۱۴۲,۷۳۳,۸۲۸,۴۹۴	مختلف	کوتاه مدت	صادرات
۱۰۰	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۴	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷			

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۶- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	
۳۵,۱۶۰,۵۱۳,۱۵۴	۱,۵۰۰,۰۰۰	تجاری - حساب های پرداختنی
۵۲۵,۶۸۲,۹۷۶	۰	مدیر و مدیر بهره برداری و بازارگردان - تامین سرمایه بانک مسکن
۲۶۶,۹۱۱,۶۵۶	۰	متولی - موسسه حسابرسي سامان پندار
۳۵,۹۵۳,۱۰۷,۷۸۶	۱,۵۰۰,۰۰۰	حسابرس - موسسه حسابرسي ارقام نگر
		سایر پرداختنی ها - حساب های پرداختنی
		سایر اشخاص:
۵۸۷,۷۷۲,۷۸۴	۰	ذخیره هزینه تصفیه
۳,۱۵۲,۲۷۷,۱۴۳	۰	ذخیره هزینه نرم افزار
۱۰۴,۴۳۵,۰۰۰	۰	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی به سرمایه گذاران
۳,۸۴۴,۴۸۴,۹۲۷	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۹,۷۹۷,۵۹۲,۷۱۳	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	

۱۷- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری شامل ۲۵/۰۰۰/۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز و ۴۷۵/۰۰۰/۰۰۰ واحد سرمایه گذاری عادی بر مبنای ۱۰/۰۰۰ ریال است. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

تعداد	درصد	واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴/۰۰	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۲,۵۰۰,۰۰۰	۰/۵۰	گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی
۲,۵۰۰,۰۰۰	۰/۵۰	سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵/۰۰	
تعداد	درصد	واحدهای سرمایه گذاری عادی
۲۷۴,۲۸۲,۴۸۱	۵۴/۸۶	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۳/۸۰	سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
۱۸۱,۷۱۷,۵۱۹	۳۶/۳۴	سایر سرمایه گذاران عادی
۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۵/۰۰	
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸- نقد حاصل از عملیات:

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	سود خالص
(۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲)	افزایش دریافتی های عملیاتی
(۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸)	افزایش سایر دارایی ها
۵۰,۳۴۳,۳۳۴,۰۵۵	افزایش پرداختی های عملیاتی
(۵,۰۷۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	افزایش سرمایه گذاری ها
(۵,۰۷۵,۲۶۹,۶۰۰,۵۵۵)	جمع
(۴,۷۷۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱- عوامل ریسک

۱۹-۱-۱- ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۹) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری میکند و همچنین بخشی از داراییهای خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمتها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد داراییهای صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق ارزش داراییهای صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند

۱۹-۱-۲- ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینههای قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینههای بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت

۱۹-۱-۳- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری نقدشوندگی آنها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات با شرایط خاص بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود

۱۹-۱-۴- ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱۹-۱-۵- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری هیأت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص داراییهای صندوق به جز در مواعید شش ماهه صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید

۱۹-۱-۶- ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای در نظر میگیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول، کنند یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۹-۱-۷-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر) سود علی الحساب اوراق مشارکت (دولتی افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش مییابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات، شود بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد

۱۹-۱-۸-ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیتها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند با این حال مسئولیتهای بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن داراییهای صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس میباشد و ممکن است براساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای

۱۹-۱-۹-ریسک نکول اوراق بهادار

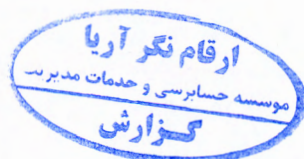
اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از داراییهای صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند

۱۹-۱-۱۰-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات میتواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد. لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین میتواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که میتواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد باجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوقها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکتهای پیمانکاری و و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقرراتافشا، دستورالعمل، معامله و. است

۱۹-۱-۱۱-مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع المعامله از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید داراییها و بدهیهای مالی مدیریت میکند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهیهای شرکت کمتر از ۳ ماه است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۰- سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق :

نام	نوع وابستگی	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳		
		نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس و سهامدار ممتاز	ممتاز	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪
		عادی	۲۷۴,۲۸۲,۴۸۱	۵۵٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
		عادی	۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	سهامدار ممتاز	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق	عادی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳٪

۲۱- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب:

طرف معامله	نوع وابستگی	شرح معامله		مانده طلب (بدهی) - ریال
		ارزش معامله (ریال)	تاریخ معامله	
بانک مسکن	وابسته به مدیر	خرید ملک کامرانیه	طی دوره	۰
بانک مسکن	وابسته به مدیر	سپرده گذاری در بانک مسکن	طی دوره	۱۰۱,۹۱۸,۳۹۶
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزد ارکان	طی دوره	۳۵,۱۶۰,۵۱۳,۱۵۴
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزد ارکان	طی دوره	۵۲۵,۶۸۲,۹۷۶
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرسی	کارمزد ارکان	طی دوره	۲۶۶,۹۱۱,۶۵۶

۲۲- تعهدات و بدهی های احتمالی

در تاریخ صورت خالص دارایی ها صندوق هیچ گونه تعهدات و بدهی احتمالی و دارایی احتمالی ندارد و هیچکدام از دارایی های صندوق به نفع مدیران و با سایر اشخاص در رهن یا وثیقه نمی باشد.

۲۳- رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها:

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های توضیحی باشد وجود نداشته است.

